

# 楼市新解法:存量商品房改保障房

■ 新华社记者 杜宇 席敏 郑钧天

商品房与保障房,一个价格高企,另一个专供保障,两者性质、税收、价格迥异。但如今,遭遇发展瓶颈的楼市在探索新解法,这两者之间的通道正打开。

记者在基层调查发现,江苏、四川、山东、湖南等一些地方政府部门正在积极推进存量商品房改为保障房:力求既能化解商品房的库存,又能破解保障房的资金短缺问题。

不过,这种楼市新解法并非一帆风顺,政府当“买家”如何化解寻租风险?开发商是否乐意?群众能否受益?这些问题都引人关注。

## 商品房亟待去“库存” 保障房融资困难

“去库存”已是商品房市场的主基调。国家统计局发布的数据显示,房地产市场仍然处于调整期,截至4月末,全国商品房待售面积65681万平方米,比3月末增加682万平方米,其中住宅待售面积增加330万平方米。

中原地产首席分析师张大伟表示,目前各地楼市分化仍在加剧,不同于一线城市成交交出“新高”,三四线城市成交量仍在下滑,跌幅达26%。这表明“三四线城市由于库存高企、需求不足,仍然面临去化难题。”

与此同时,资金日益成为保障房建设中的瓶颈。在当前房地产市场下行压力较大的情况下,不少地方配套资金落实困难,在商品房项目中配建的公租房和依托商业开发实施的棚改项目,二者的推进都受到影响。林区、垦区、独立工矿区棚改配套设施建设历史欠账多,资金筹措压力更大。

打通存量商品房和保障房的对接通道,成为一剂药方。国土资源部和住房城乡建设部近期联合发文,提出将符合条件的商品房作为棚改安置房和公共租赁住房房源。

国务院发展研究中心研究员张立群说,一些地方把城市的存量房改成保障房,可以把政府对困难群体的兜底和商品房存量的消化有机结合起来。

## 严防权力寻租

据记者调查,当前主要有三种方式推进存量商品房改保障房:

一、政府部门直接回购社会房源,以不同方式提供给住房保障对象;二、以任何方式组织房源,以货币补贴的方式,鼓励住房保障对象购置社会存量商品住宅;三、政府部门充当中间人,为棚改居民和房地产企业牵线搭桥,集中组织房产推介会或组织团购,以货币安置的方式支持棚改居民购置位置合适和价格较低的房源。

政府在其中扮演重要角色,如何防范权力寻租,成为社会关注的焦点。

中国房地产协会秘书长冯俊说:“选择什么区位的房源和怎么定价,都是容易滋生腐败的环节,必须提前进行制度设计,避免政府提供给低收入群体和棚改群众的福利变相转化成给开发商的福利。”

根据近年来审计署对城镇保障性安居工程跟踪审计显示,尽管资金管理和建设运营不断规范、总体情况较好,但一些地方和单位仍存在违反规定或管理不规范等问题。以2013年审计为例,有55个棚户区改造项目拆迁安置实施不规范,违规分配安置房933套、发放改造安置资金1291.84万元。

中国社会科学院副研究员陈飞建议,应对政府部门在参与搭建存量房和保障房桥梁过程中的行为进行规范和监督,做好资金监管,防止资金筹集、管理和使用过程中的“跑冒滴漏”现象。

## 成效初现,仍面临严峻挑战

今年71岁的长沙棚户区居民张范培,和老伴住在一套61.61平方米的房子,尽管条件简陋,却不愿意离开自己熟悉的居住环境。

通过政府牵线,两位老人以棚改中拿到的货币补偿款61.5万元购买了附近一套88平方米的商品住房,另外获得15万安置补贴。

张范培说:“搬到人生地不熟的经适房不适应,现在还在老地方住就方便了。”

部分城市实践证明,只要政策制定合理,决策科学,在存量商品房改保障房的过程中,就能实现居民、政府与企业三方共赢的局面。

据江苏常州市住房保障和房产管理局市场处处长陆金峰介绍,目前常州已累计收储房源约3000多套,2700多户公租房家庭住进了政府收储的房屋。他算了一笔账:按3000套房源计算,如通过集中建设,一套房子从征地拆迁、建安工程到简装需30万元,3000套总投入9亿元,一年支付给银行的利息就要7000万元;而通过收储社会房源,3000套房子一年的租金只要3000万元,还不到建设资金贷款利息的一半。

同样,打通普通存量商品房与保障房通道也确实有助于化解一些城市的高库存。以西部一省会城市为例,2015年投入国开行的贷款205个亿进行棚户区改造的货币化安

置,按均价1平方米6000元计算和70%的货币化安置比例,可消化200多万平方米商品房面积,占这座城市整个商品房年度投放量的1/10。

企业同样在此过程中受益。中南城市建设投资有限公司在江苏镇江、淮安等地进行了存量房改保障房的尝试,总裁陈小平说:“虽然没有盈利,但起码也没有亏本,因为房子空置在那里没人买,一年的财务成本就要上涨9个点。”

存量商品房改保障房,尽管成效初现,但依然面临严峻挑战。

有专家反映,政府出手购买商品房,这体现了分类调控的思路,也在一定程度上化解楼市库存,但究竟效果如何,还有待继续观察。

一些基层干部反映,目前部分城市还缺乏规范的操作细则,尤其是如何选择房源和定价方面难以把握,而且市场上缺乏相应的住房产品。从政府采购程序、选房标准和资金监管等方面相关指导政策和操作规范有待细化。

另外,现有存量房的造价及税费成本较高,而保障房相应补偿标准与普通商品住宅市场定价差距较大,房地产企业积极性难以调动。

一些房地产企业负责人向记者坦承,之所以愿意提供部分房源作为保障房房源,主要是希望通过规模销售降低成本,并及早回笼资金,但这部分房源的土地、建设和税费成本与正常渠道销售的房源并无二致,长期和大范围参与的意愿并不强。

冯俊说,商品房里面有土地费用、税费等,但政府组织建设的保障房的成本低于市场开发的项目,能不能把这块成本降下来是吸引企业参与的关键。

## 房企转型:瘦身、抱团、多元化

近年来,“转型升级”已逐渐成为地产圈的高频词汇。在利润相对下降、增速放缓的环境下,过去那种高额投资拿地、迅速转化成销售的传统发展模式不再奏效,步入“白银时代”的说法已被越来越多的从业人士接受和认可。

“随着‘白银时代’的到来,政策开始转向去行政化,行业开始走向转型升级,市场开始迈向洗牌和低利润时代,在这样的情况下,房企转型势在必行,否则将被淘汰”,全国房地产商会联盟执行主席、住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌说到。

尽管各大房企都试图“转型”,但转型的选择却大相径庭,各有各的转法。有的坚定“瘦身”、有的努力“抱团”、还有的致力“多元化”发展……

其实,不论是何种方式,最终无非是为了降低成本、提升利润,增强风险防控能力,探寻新的增长之道,避免被新周期的困难所击垮。

## 从重量级转为轻资产

在当前的行业语境下,降低成本、提升利润成为了各大房企未来的核心。过去通过高额投资拿地、坐等资产增值的“重资产”模式,正给房企带来沉重的资金和运营压力。曾经被多数中国房地产开发商不屑一顾的“轻资产化转型”,也逐渐成为行业话题的核心。

针对为何当下房企“巨鳄”们都试图“轻资产化”的问题,有业内人士分析称,这是由于传统的重资产开发模式需要前期投入大量的资金,在行业不太景气,销售增速放缓的情况下,企业负债率上升,运营压力明显增大。

现在,开发商把目光转向“轻资产运营模式”,可获得多种好处:高杠杆率、前期投入少、风险分散化。房企轻资产运营,多数资金将来源于房地产基金、信托等,开发商的主要职责是发挥设计、建造、招商及管理方面的专业能力,使得专业化程度进一步提高。

广州一位开发商还表示,去地产化,同时提升产品的服务及管理水平,牺牲部分利润,一方面是为了提升品牌的市场份额,另一方面更重要的目的是为了在房地产开发之外,寻找新的盈利点。

## 从单打独斗到强强联合

随着房地产市场逐渐走向成熟,行业“洗牌”逐步加剧。越来越多的房企选择放弃以往单打独斗的做法,转而开始寻求合作发展。

上周备受瞩目的二万结合——“万科”与“万达”的强强联手,更是率先探索起一条合纵连横的新路子。

“在白银时代,最典型的特征是结盟的开始,而行业内的结盟便是其中之一”,万科总裁郁亮表示。通过此次“牵手”,未来“二万”将充分发挥各自在房地产领域的优势,共享客户和品牌资源,土地议价能力、对金融机构的吸引力和安全感均会增加,融资成本也将降低。最终实现利益共赢。

“在当下的房地产环境下,任何一家开发商都不具备全部的优势和资源来满足白银时代的需求,那就需要相互取长补短,发挥各自优势,共同面对挑战”,郁亮说到。

## 从单一形态到多元发展

单一的盖房卖房时代早已过去,产业链上下游拓展愈来愈受到房企的重视。而放眼整个房地产行业,也只是城市建设和国民经济的一个组成部分,城市的发展将带来更多的市场机遇,一些新的增长点正在形成或亟待挖掘。因此,房地产企业的多元化发展,也是一条重要的转型路径。

地产领域多元化战略最为引人注目的当属恒大和万达。去年,恒大集团宣布进入农业、乳业和畜牧业,并计划将来市场上将出现恒大粮油和恒大婴幼儿奶粉。目前,恒大已在快消、体育、文化等领域进行了大量的探索。万达更不用多言,文化产业、旅游业、体育行业等更是为万达帝国版图拼上了更完整的模块。

业内分析人士认为,房地产现在已由原来的专业化向多元化发展,一方面可以分散单一类型地产项目的风险,另一方面也能迎合市场多样化的需求,顺应市场的发展变化,如旅游人数的增加、人口老龄化的来临等。

不过,专家建议,在多元化发展道路上,企业也不能盲目跟风,必须审时度势,登高望远,要有效整合现有资源,方为长远发展战略。

(游苏杭)

## 收购存量房做保障房或成趋势

作为民生工程的保障房一直是房地产市场不可或缺的角色,随着保障房建设经验的累积,保障房建设的新常态轨迹逐渐清晰。上海易居房地产研究院日前发布《2014-2015年度保障房年报》之保障房影响及发展趋势报告,报告指出,近年保障房建设经济贡献能力弱化,但民生效应增强。未来保障房的趋势是,少建保障房,收购存量商品房作保障房,货币补贴为主,棚改、农村危房改造提速。

该报告指出,保障房建设实现中低收入者居者有其屋,近年来,低收入家庭的居住环境问题日益突出,加强保障性住房的建设,能够满足人民的基本民生需求。数据显示,截至2010年底,我国城镇保障性住房覆盖率为7%左右。加上“十二五”期间的3600万套,则至2015年末,全国保障性住房(包含棚改房),共计5000万套左右。若按届时全国城镇常住家庭总数2.3亿户计算,则保障房将使约22%的城镇家庭受益。有利于提升低收入居民的居住条件,使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解

决,新就业职工住房困难问题得到有效缓解,外来务工人员居住条件得到明显改善。

但报告同时指出,保障房建设对经济的拉动作用逐渐弱化,预计2015年保障房开发投资对固定资产投资拉动约3个百分点。

易居房地产研究院研究员谢金龙指出,经过几年的高速建设,保障房现在进入产出高峰,而一些地方保障房入住率低,“民房”面临屡遭弃申的尴尬。由此,在房地产市场调控中应注重盘活存量,减少浪费。未来几年应该会减少新建保障性住房,取而代之的是通过回购商品房盘活存量等方式提供住房保障。

报告认为,未来的趋势之一是,将市场库存高的商品房转化为刚性需求住房。通过政府搭建平台,以一定折扣从市场采购商品房用于保障性住房,商品房质量比政府自建安置房质量好,百姓愿意接受,对库存较高的房能消化部分库存。另外,由实物分配转向货币补贴。第三就是加快推进棚改、农村危房改造。

(京华)



## 加强夏季巡检 确保安全生产

入夏以来,安徽淮北矿业集团临涣焦化公司加强生产管理,通过实施优化生产工艺流程、精细化操作控制,加大对重点设备和关键装置的巡检力度、消除跑冒滴漏等举措,保证夏季高温天气生产装置持续稳定运行,确保安全生产。

图为5月19日该公司化产车间员工正在对运行中的鼓风机进行测振检查。

魏玉东 摄影报道

## “零投诉”的目标是怎样炼成的

——来自江苏伊贝实业的系列报道之二



伊贝实业高度自动化的制鞋流水线设备

大手笔的质量投入终于换来丰厚回报。先进的生产、检测仪器有力地保证了伊贝产品质量,也让企业在市场竞争中占据了先机。

## 源头控制 严把原辅料采购关

国内众多知名企业的质量问题很多出现在原辅料采购。制鞋企业原辅料采购更是直接关系到终端产品质量。伊贝实业一直非常重视产品辅料的采购,供应部因此成为伊贝实业管理体系中最重要的部门之一。

企业创建初期,徐金海就提出“质量至上、优质优价、合理定价、保证供应”的采购方针,因此伊贝实业采购辅料从不把价格作为第一采购因素。伊贝实业采购部负责人沈其昌告诉记者,伊贝实业对每一种原辅料一般都会选择1-3个供应商,然后经过审核相关资质、提供实物小样、检测合格后再比

较价格、确定是否采购。

在辅料采购中,伊贝实业还有一套高于国家标准的内控标准,由于有先进的检测仪器,辅料要批批检测,不符合标准的产品一律淘汰。一般来讲,要经过较长的时间才能确定一个合格的辅料供应商。“有了合格的供应商,出现大问题较少,我们只需要管理、监督就可以了。”检验科负责人告诉记者,“我们有时还对供应商实行飞行检查,还曾经对提供了不合格辅料的供应商进行罚款”。供应商们都知道伊贝要求苛刻,但是仍然愿意和伊贝实业合作,因为伊贝实业的高标准严要求也会促使供应商的产品质量得到不断提高。

在质量制胜的今天,深谙“质量是企业命根子”之道的徐金海带领伊贝实业跑得更快、更远,成为中国制鞋产业的质量之星,成就了他“质量强企”的梦想。

## 中铁二局四公司引黄项目部

# “十个到位”开展百安活动见成效

今年自复工以来,中铁二局四公司山西引黄项目部围绕突出重点、落实责任、防范事故、确保平安的主题,注重“十个到位”扎实开展“百日安全生产活动”,收到了较好的效果,获得业主考核奖10万元。

一是组织到位。及时地成立了活动领导小组,制定了方案和措施,抓好落实、宣传发动。

二是制度到位。根据上级的安全管理制度及工程建设实际情况,重新制定、修改了项目的安全管理制度,使开展活动的工作有章可循、照标准做、沿着程序走、根据规定查。

三是经费到位。他们在原有的安全硬件设施的基础上,又拿出了2万元制作活动标示牌等,确保安全生产软硬件的投入到位。

四是宣传到位。向参战人员大力宣讲开展活动的目的意义、主要内容,层层动员,广泛发动,激发广大参战人员参加活动的积极性,营造活动的热潮。

五是学习到位。认真学习了国家、地方、业主和单位下发的有关安全生产的文件资料,通过学习、分析、讨论,使全体参战人员理性地总结经验,要学会做聪明人,要善于吸取

别人的教训,举一反三。

六是教育到位。以“安康杯”竞赛等活动为载体,深入开展“十一个”活动,极大地提高了参战人员整体安全生产意识和遵守安全技术操作规程的自觉性,保证了教育的针对性和实效性。

七是培训到位。狠抓了参战人员安全技术培训力度。通过强化培训,切实提高了项目安全生产管理水平,提高了生产操作人员的安全生产素质和技能。

八是联防到位。专兼职安全员、党团员青

年安全监督岗、工会劳动保护检查员联防齐控,在施工现场形成了一道坚实的安全防控网,确保了整个施工过程安全受控。

九是检查到位。坚持以定期检查为主线,以高空作业、既有线路施工等场所检查为重点,全面监控各施工点的安全生产情况。

十是监督到位。督促行政严格按照法律法规的相关要求落实安全生产责任制等有关劳动保护内容条款。通过督查,整改了大量不安全因素,使项目的安全基础等工作得到了提高。

(梁明清)

各类大小项目投资借款, 两百万起贷地域不限, 个人、企业均可

## 金融世家 豪丰投资

手续简单 利率低 放款快  
代打全国各类保证金  
咨询电话: 028-68807888